

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

03 באפריל 2024

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: דיווח בדבר מידע הנכלל במצגת ואשר טרם נכלל בדיווחי החברה

רצ"ב מצגת חברה.

- א. המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא אינה יכולה להחליף עיון בתשקיף והדוחות השנתיים, הרבעוניים והמיידיים שפרסמה החברה, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה וניירות הערך שתציע, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה.
- ב. האסטרטגיה העסקית של החברה המוצגת במצגת נכונה למועד המצגת ועשויה להשתנות בעתיד בין היתר בהתחשב בתנאי השוק והחלטות דירקטוריון החברה.
- ג. המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים, לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, המתייחסים לאירועים ו/או עניינים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכונים אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור הנו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה.
- ד. קיימים נתונים אשר נכללים במצגת זו לראשונה בנוגע לפעילות החברה או שהוצגו ברמת פירוט או בפילוח שונים מאשר מופיע בדיווחי החברה.
- לעניין זה ראה:

1. שקף 8 - שווי החברה בבורסה, השינוי התקופתי במחיר המניה ותשואת הדיבידנד ליום 03.04.2024.
2. שקף 10 - תצוגה גרפית.
3. שקף 12 - תצוגה גרפית ונתוני דיבידנד מצטבר.
4. שקף 14 - אופן הצגת יחה"ד בחדרה.
5. שקף 17 - אופן הצגת נתונים במקובץ.
6. שקף 24 - מספר יחידות לשיווק.
7. שקף 32 - עלות בספרים.
8. שקף 35 - שיעורי תפוסה ו- NOI לתקופה, NOI מייצג ושווי הוגן, הערת שוליים.
9. שקף 36 - שיעורי תפוסה ו- NOI לתקופה, NOI מייצג ושווי הוגן.
10. שקף 37 - שיעור תפוסה, NOI לתקופה, NOI מייצג ושווי הוגן.

בכבוד רב,

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ
ע"י שרון גיגי מרקוס, יועמ"ש



מצגת משקיעים

בונים את ישראל

כבר למעלה משלושה עשורים

דמרי 

מהחזון ועד המפתח

מלחמת "חרבות ברזל"

החברה מרכינה ראש לזכרם של הנופלים והנרצחים,
מייחלת לחזרתם של כלל החטופים, להחלמת הפצועים
ולשובם הביתה בשלום של חיילי צה"ל וכוחות הביטחון

גאים לצמוח לצידה של מדינת ישראל ולייצג את ערכיה

אנחנו בדמרי בונים את הארץ מעל 30 שנה, גאים לצמוח לצידה ולייצג את ערכיה.

אנו מאמינים בלקיחת אחריות משלב בו נרקם החזון ועד השלב בו נמסר המפתח.

עסקים נעשים עם אנשים.

אנחנו פתוחים לשיתופי פעולה. יחד אפשר לקדם ולטפח את החזון שלנו: להיות חברת הנדל"ן המקצועית והמובילה בישראל.



הבהרות בנוגע למידע במצגת

≡ המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא אינה יכולה להחליף עיון בתשקיף ו/או בדוחות החברה, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה וניירות הערך שתציע, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה.

≡ האסטרטגיה העסקית של החברה המוצגת במצגת נכונה למועד המצגת ועשויה להשתנות בעתיד בין היתר בהתחשב בתנאי השוק והחלטות דירקטוריון החברה.

≡ המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים, לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, המתייחסים לאירועים ו/או עניינים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכוני אי-התממשות משמעותיים.

≡ מידע כאמור הנו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה.



הערכים שלנו

אחריות

מוניטין נבנה לאורך הדרך ובהסתכלות לאחור. לכן אנחנו ננהג באחריות כלפי כלל השותפים העסקיים שלנו לרבות, אך לא רק, לקוחות, ספקים, נותני שירותים ועובדים, כך שהם יוכלו לדעת שהם בטוחים עם דמרי.

בנייה עצמית

"אם אתה רוצה שדברים יעשו כמו שצריך תעשה אותם בעצמך". אנחנו מאמינים בתפיסת עולם זו ולכן אנחנו בונים את המיזמים שלנו בעצמנו.

אהבת הארץ

מיום הקמת החברה שאפנו לבנות את הארץ בפריסה רחבה של ערים בפריפריה, במרכז ובירושלים. אנחנו גאים להיות שותפים לבניין הארץ לצד העשייה העסקית.

חזון

לאורך השנים בחרנו להשקיע במקומות בהם אחרים לא ראו הצדקה כלכלית. אלו הפרויקטים שהצמיחו אותנו והובילו את החברה קדימה.

הדרך שלנו

האיתנות במספרים

- הון עצמי - 2 מיליארד ₪
- דירוג A1
- נסחרת בת"א 90
- שיעורי רווח מהגבוהים בענף
- החזקת קרקעות זמינות למכירה בהיקף רחב, המגלמות השבחה משמעותית

לאן אנחנו הולכים

- 38,558 יח"ד בשלבי תכנון וביצוע שונים
- פיתוח תחום ההתחדשות העירונית
- פיתוח נדל"ן להשקעה
- פיתוח קרקעות קיימות בחו"ל

מאיפה באנו

- 35 שנים של פעילות ענפה
- פריסה גיאוגרפית רחבה
- ייזום וביצוע עצמי לפרויקטים

כרטיס ביקור



יח"ד בפרויקטים בתכנון**



יח"ד בפרויקטים בביצוע ומגרשים בשיווק

38,558

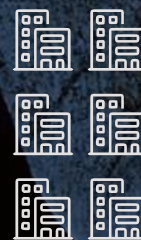
יח"ד בפרויקטים בארץ בשלבי ביצוע ותכנון שונים*



יח"ד בעתודות קרקע

18,891

יח"ד בהתחדשות עירונית - פינוי-בינוי ותמ"א 38



* מספר היחידות של פרויקטים בביצוע כולל 190 מגרשים לבניה עצמית באופקים.

* הנתונים המוצגים בשקף זה הינם נכונים ליום 31/12/2023. הנתונים כוללים את חלק השותפים. חלק החברה הינו 33,238 יח"ד, מתוכן 3,470 יח"ד בביצוע, 1,435 יח"ד בתכנון, 12,476 יח"ד עתודות קרקע, 15,857 יח"ד התחדשות עירונית (כולל חלקם של בעלי הזכויות בקרקע).

** פרויקטים בתכנון הינם פרויקטים שניתן בגינם היתר בניה או שהחברה צופה שביצועם יחל עד ליום 31/12/2024.

דמרי בשוק ההון

מדיניות חלוקת דיבידנד
של 40% מהרווח הנקי

(בכפוף לתזרים המזומנים)

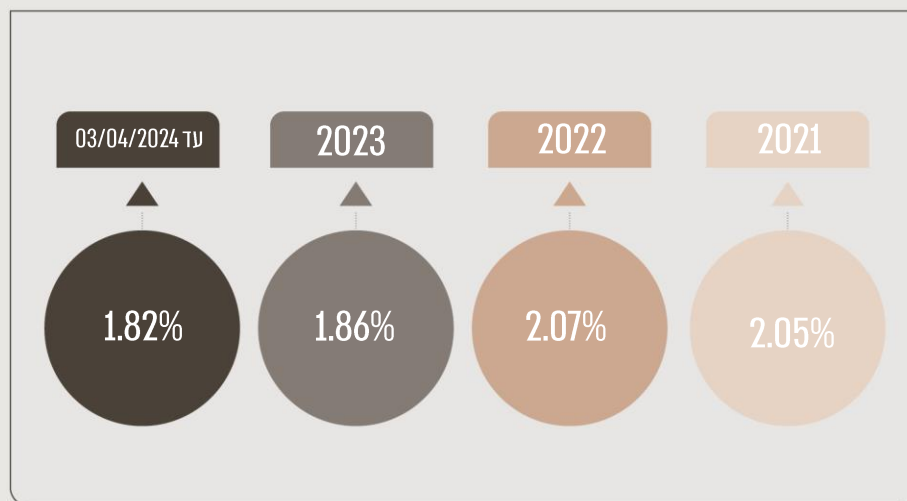
סדרות אג"ח החברה
מדורגות בדירוג A1

(אופק דירוג יציב)

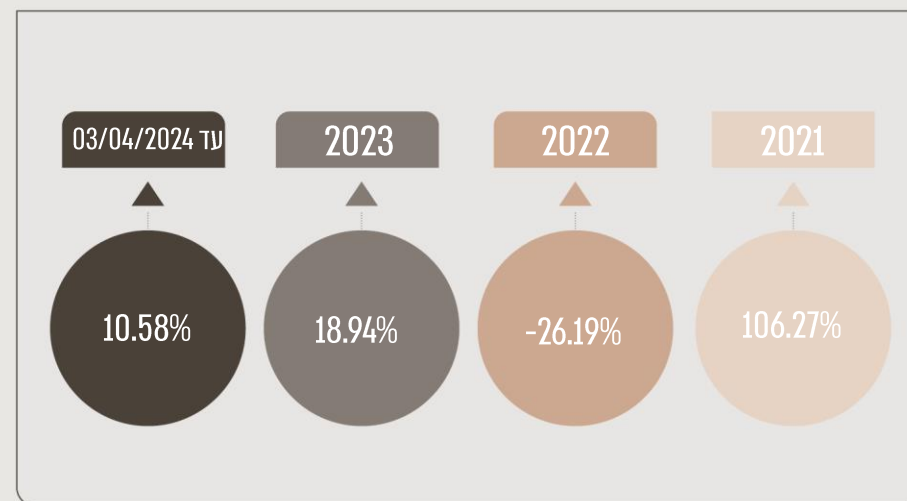
מניית החברה נכללת במדד ת"א 90 נסחרת בשווי
של כ- 5.52 מיליארד ש"ח

(נכון ליום 03/04/2024)

תשואת דיבידנד

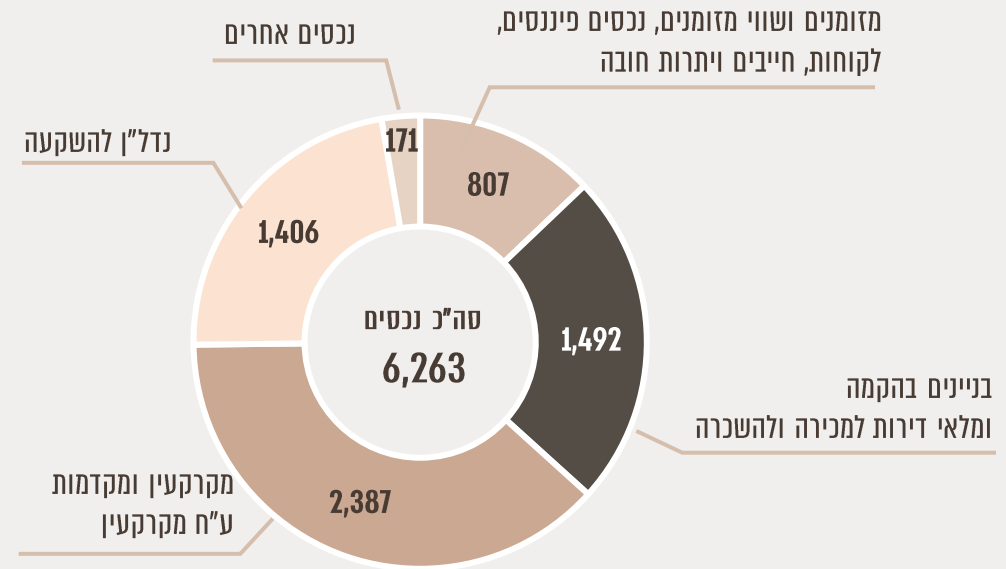
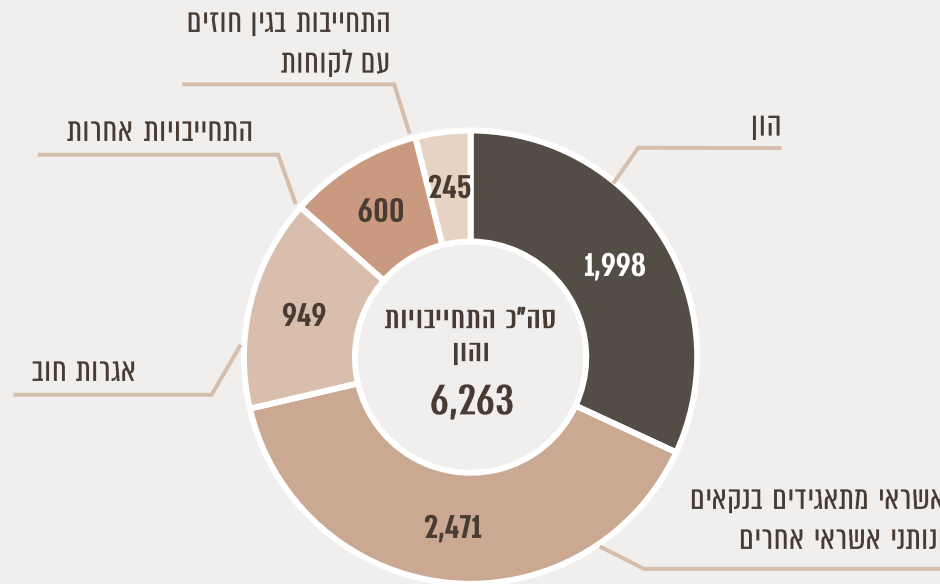


שינוי תקופתי במחיר המניה



עפ"י נתוני החברה המפורסמים באתר מאי"ה ועפ"י נתוני אתר bizportal.

נתונים פיננסיים עיקריים | 31.12.2023 (מיליוני ש"ח)



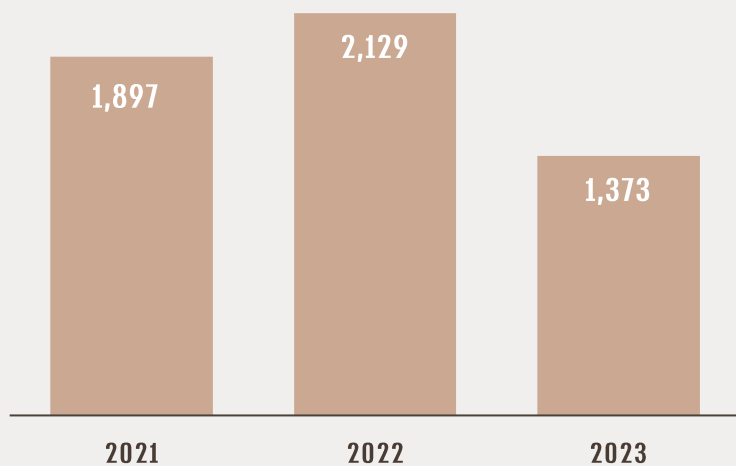
עיקרי דוח תזרים מזומנים

(535)	פעילות שוטפת
(173)	פעילות השקעה
581	פעילות מימון
(127)	קיטון במזומנים ושווי מזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

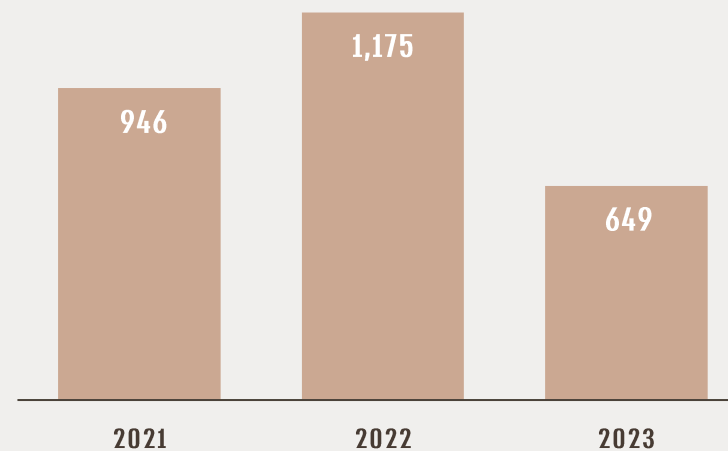
עיקרי דוח רווח והפסד

	2021	2022	2023
הכנסות	1,259	1,420	1,355
רווח גולמי	425	499	506
% רווח גולמי	33.7%	35.2%	37.3%
רווח תפעולי	519	440	410
רווח נקי	359	274	249

מכירות במיליוני ש"ח



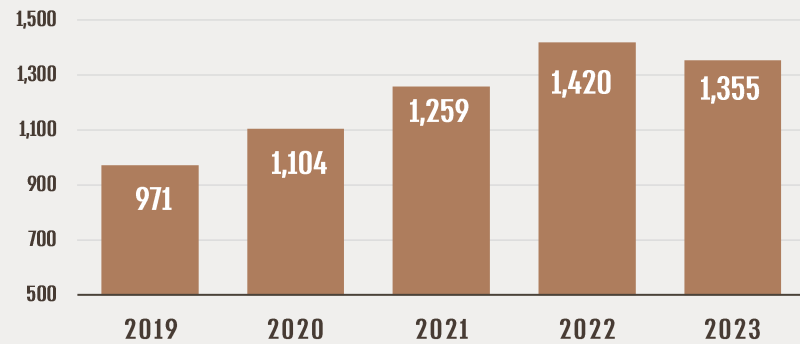
מכירות יחידות בארץ



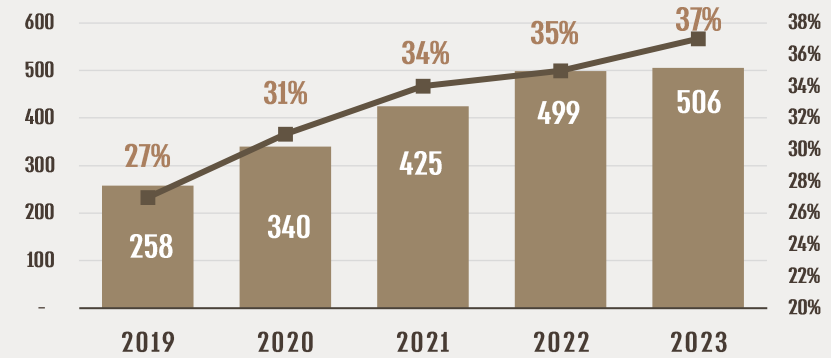
- כולל חלק שותפים.
- מתאריך 01.01.2024 ועד ליום 26.03.2024 מכרה החברה 266 יח"ד בתמורה כספית של כ- 516,085 אלפי ש"ח (מתוכן חלק החברה הינו 258 יח"ד והתמורה בגינה הינה כ- 487,534 אלפי ש"ח). כמו כן, נחתמו 57 בקשות רכישה בהיקף כספי של כ- 202,441 אלפי ש"ח, אשר טרם נחתמו בגינה חוזי רכישה.

הכנסות ורווחיות (מיליוני ש"ח)

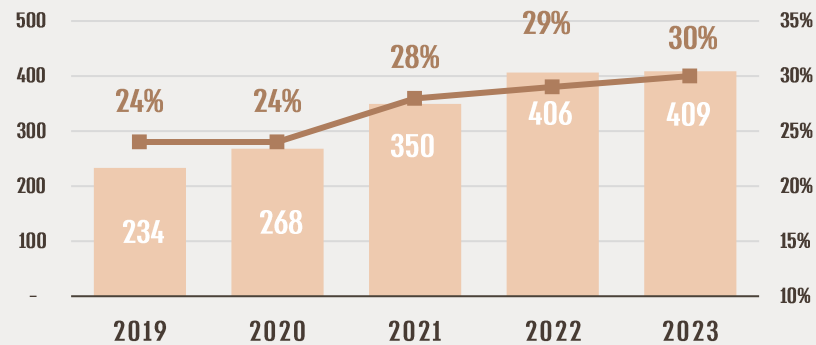
מחזור הכנסות



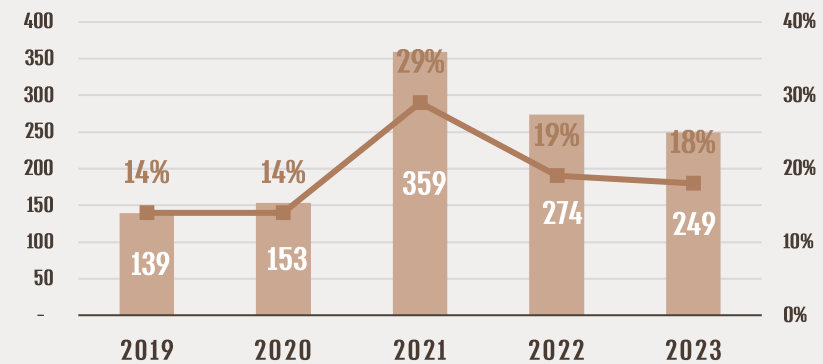
רווח גולמי ושיעורו



EBITDA

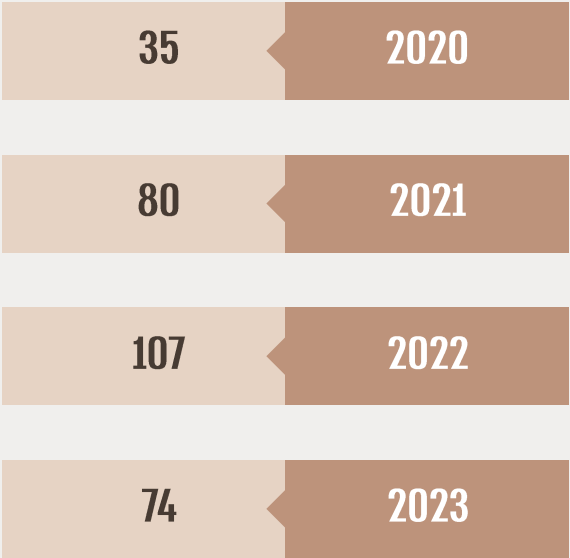


רווח נקי

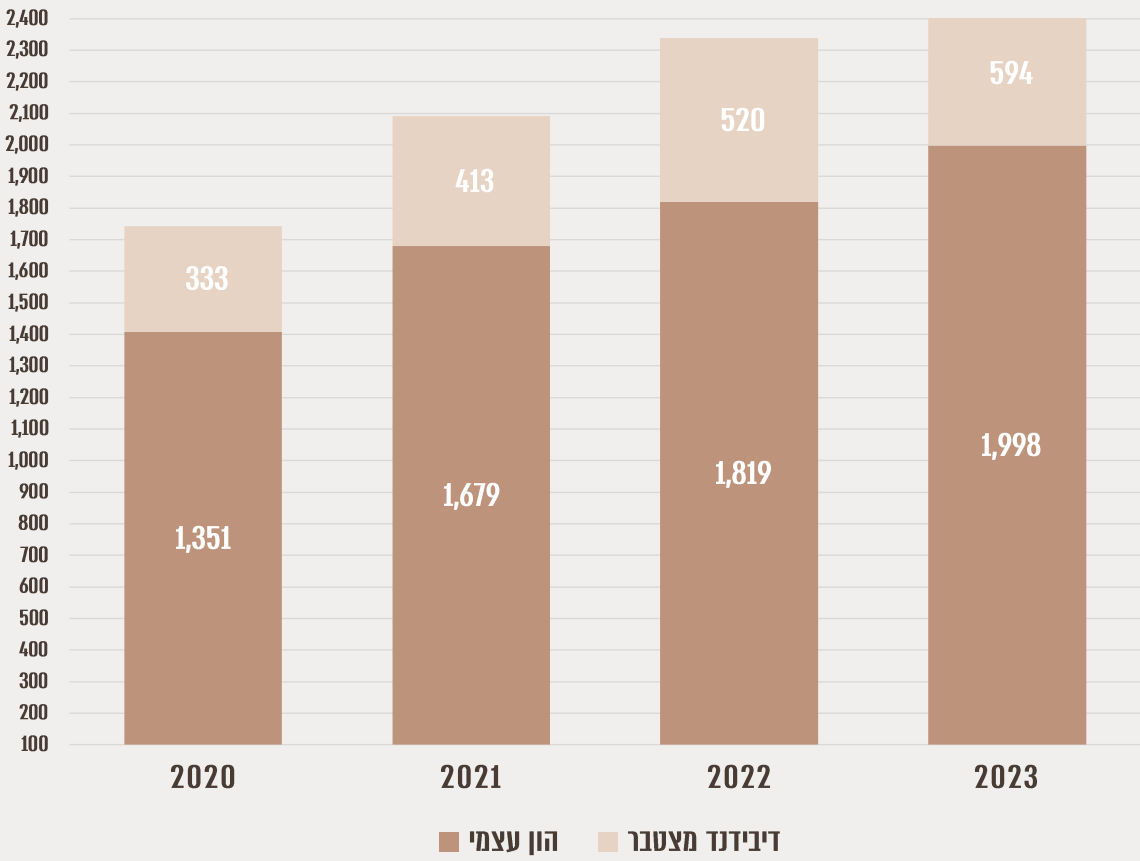


הון עצמי ודיבידנד

סכום חלוקת דיבידנד לאורך שנים



הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה (מיליוני ש"ח)



דיבידנד מצטבר מתייחס לדיבידנד שחולק החל משנת 2010

פרויקטים בישראל

נכון ליום 31.12.2023

פרויקטים בביצוע ומגרשים
בשיווק (כ- 3,684 יח"ד)



330	קריית ביאליק
128	נתניה
189	גבעת שמואל
150	פתח תקווה
144	גבעתיים
27	תל אביב
374	אשדוד
653	אשקלון
260	קריית גת
156	שדרות
322	נתיבות
424	באר שבע
337	אופקים
190	מגרשים לשיווק באופקים

פרויקטים בתכנון (כ- 1,510 יח"ד)



412	קריית ביאליק
338	תל אביב
150	פתח תקווה
148	אשקלון
82	קריית גת
60	מיתר
182	אופקים
138	באר שבע



כולל חלק שותפים

לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1.5 בפרק תיאור עסקי החברה בדוחות התקופתיים לשנת 2023.

פרויקטים בישראל

נכון ליום 31.12.2023

עתודות קרקע (כ- 14,473 יח"ד)



2,529	חדרה חטיבה מרכזית
5,000	חדרה חטיבה דרומית
454	נתניה
406	תל אביב
205	רמת גן
319	בת ים
92	רחובות
152	יבנה
885	אשדוד
426	אשקלון
242	שדרות
791	נתיבות
702	אופקים
60	מיתר
2,210	באר שבע
מגורים	חולון

תל אביב -

הגרא, הרכבת, שלבים, נחלת יצחק | מגורים, מסחר ותעסוקה



פרויקטים בישראל

נכון ליום 31.12.2023

התחדשות עירונית (כ- 17,964 יח"ד)



380	בני עייש	700	חיפה
726	רחובות	480	נשר
2,064	אשדוד	480	טירת הכרמל
1,242	אשקלון	1,428	נתניה
1,000	נתיבות	1,564	הרצליה
2,856	באר שבע	355	ירושלים
223	מזכרת בתיה	1,354	אור יהודה
		1,321	פתח תקווה
		120	גבעתיים
		484	רמת גן
		290	תל אביב
		234	בת ים
		148	חולון
		515	ראשון לציון

תמ"א 38/2 (כ- 927 יח"ד)



741	תל אביב
144	הוד השרון
42	גבעתיים



כולל חלקם של בעלי הזכויות בקרקע.

לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1.6 בפרק תיאור עסקי החברה בדוחות התקופתיים לשנת 2022.

לאן אנחנו הולכים ב-3 השנים הקרובות



צפי הוצאת
היתרים בשנים
2024-2026

נתונים כספיים של מלאי דירות, מלאי בביצוע ובתכנון

היקפי ביצוע, הכנסות ורווחיות צפויה בשנים הקרובות במצטבר (הרוב עד וכולל שנת 2026)

הנתונים הכספיים נכונים ליום 31/12/2023 במיליוני ש"ח

עודפים	רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור הרווח הגולמי הצפוי	רווח גולמי שהוכר מתוך סך רווח גולמי צפוי*	סך רווח גולמי צפוי לפרויקט	עלויות צפויות לפרויקט	הכנסות צפויות לפרויקט	יחידות שנמכרו	מספר יחידות בפרויקט	
214	93	46%		93	108	200		96	דירות גמורות
2,329	1,442	35%	552	1,994	3,678	5,672	1,668	3,494	מלאי בביצוע
123	160	82%		160	35	194	11	190	קרקעות בשיווק
	921	26%		921	2,586	3,507		1,510	מלאי בתכנון
2,666	2,616		552	3,168	6,407	9,573	1,679	5,290	סה"כ

* המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים ושיעורו מתבססים על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה בפרויקטים וכי הערכת ההוצאות הצפויות מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה (מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה). ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 בפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי לשנת 2023. העלויות וההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד.

פרויקטים נבחרים למגורים

פרויקטים נבחרים בביצוע



נתניה | דמרי ימה עיר ימים



מגרש 1008 נתונים כספיים (באלפי ש"ח) ושיעור הרווח גולמי נכונים ל-31/12/23

תיאור כללי

2011	2	128
שנת רכישה	מס' בניינים	מס' יחידות כולל

בניין 1 | בביצוע

50%	148,108	297,874	2024	37	60
שיעור הרווח הגולמי הצפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ הכנסות צפויות	מועד אכלוס משוער	מס' יחידות שנמכרו נכון ליום 31.12.23	מס' יחידות

בניין 2 | בביצוע

46%	175,396	378,000	2026	טרם החל שיווק	68
שיעור הרווח הגולמי הצפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ הכנסות צפויות	מועד אכלוס משוער	מס' יחידות שנמכרו נכון ליום 31.12.23	מס' יחידות

פתח תקווה



פרויקט פיננני בנין נתונים כספיים (באלפי ש"ח) ושיעור הרווח גולמי נכונים ל-31/12/23

תיאור הפרויקט

50%	תב"ע בתוקף	5	210	750
חלק החברה	סטטוס תכנוני	מס' בניינים	מס' יחידות לפינני- כול 8 ליוני 2023	מס' יחידות לבניה

בנין 1 | בביצוע

41%	59,817	147,228	2027	56	106	150
שיעור הרווח הגולמי הצפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ הכנסות צפויות	מועד אכלוס משוער	מס' יחידות שנמכרו נכון ליום 31.12.23	יחידות לשיווק	מס' יחידות לבניה

בנין 2 | בתכנון

38%	53,182	141,721	104	150
שיעור הרווח הגולמי הצפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ הכנסות צפויות	יחידות לשיווק	מס' יחידות לבניה

דגשים נוספים

הנתונים הכספיים משקפים את חלק החברה בלבד.

למידע נוסף ראה סעיפים 4.1.5-4.1.6 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2023.



גבעתיים | IM רח' ערבי נחל



פרויקט פיננסי בינוי נתונים כספיים (באלפי ש"ח) ושיעור הרווח גולמי נכונים ל-31/12/23

תיאור כללי

50%	2	72	288
חלק החברה	מס' בניינים	מס' יחידות לפיננסי	מס' יחידות כולל

שלב ב' | בביצוע

40%	88,221	222,475	טרם החל שיווק	114	144
שיעור הרווח הגולמי הצפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ הכנסות צפויות	מס' יחידות שנמכרו נכון ליום 31.12.23	מס' יחידות לשיווק	מס' יחידות מתוכננות

דגשים נוספים

שלב א' בפרויקט הכולל 144 יח"ד (מתוכנן 36 לבעלי הדירות 108 לזימים) אוכלס בחודש אפריל 2023. נכון ליום 31.12.23 נותרו 4 דירות במלאי.

הנתונים הכספיים משקפים את חלק החברה בלבד.

למידע נוסף ראה סעיף 4.1.5 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2023.



קריית ביאליק | דמרי אפקה



נתונים כספיים (באלפי ש"ח) ושיעור הרווח גולמי נכונים ל-31/12/23

תיאור הפרויקט

8	742
מס' בניינים	מס' יחידות כולל

מגרשים 3+4 | בביצוע

27%	125,260	470,236	2024	293	330
שיעור הרווח הגולמי הצפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ הכנסות צפויות	מועד אכלוס משוער	מס' יחידות שנמכרו נכון ליום 31.12.23	סה"כ יחידות

מגרשים 10+11 | בתכנון

2024	20%	114,657	584,376	412
צפי להוצאת היתר	שיעור הרווח הגולמי הצפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ יחידות



אשדוד | HARMONY הרב שאולי



פרויקט פיננסי בינוי נתונים כספיים (באלפי ש"ח) ושיעור הרווח גולמי נכונים ל-31/12/23

תיאור כללי

4	152	748
מס' בניינים	מס' יחידות לפינני	מס' יחידות כולל

שלב א' | בביצוע

22%	61,416	277,684	2025	116	129	185
שיעור הרווח הגולמי הצפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ הכנסות צפויות	מועד אכלוס משוער	מס' יחידות שנמכרו נכון ליום 31.12.23	מס' יחידות לשיווק	סה"כ יחידות

שלב ב' | בביצוע

40%	143,406	356,555	2026	39	141	189
שיעור הרווח הגולמי הצפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ הכנסות צפויות	מועד אכלוס משוער	מס' יחידות שנמכרו נכון ליום 31.12.23	מס' יחידות לשיווק	סה"כ יחידות

למידע נוסף ראה סעיפים 4.1.5 - 4.1.6 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2023.



אשקלון | דמרי ימה מרינה



מגרש 1 נתונים כספיים (באלפי ש"ח) ושיעור הרווח גולמי נכונים ל-31/12/23

תיאור כללי

3

מס' בניינים

327

מס' יחידות כולל

3 בניינים

2026

מועד אכלוס משוער

166

מס' יחידות שנמכרו נכון
ליום 31.12.23

327

מס' יחידות

50%

שיעור הרווח
הגולמי הצפוי

340,230

רווח גולמי צפוי

677,106

סה"כ הכנסות צפויות

למידע נוסף ראה סעיף 4.1.7 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2023.



אופקים | אפיקי דמרי



נתונים כספיים (באלפי ש"ח) ושיעור הרווח גולמי נכונים ל-31/12/23

מגרשים לשיווק

11

מס' מגרשים שנמכרו
נכון ליום 31.12.23

190

מס' מגרשים
לשיווק לבנייה עצמית

82%

שיעור הרווח הגולמי הצפוי

159,662

רווח גולמי צפוי
נכון ליום 31.12.23

194,492

סה"כ הכנסות צפויות
נכון ליום 31.12.23

עתודות קרקע

7,260

מסחר ותעסוקה
(מ"ר)

262

זכויות קיימות ומתוכננות

2003

שנת רכישה

דגשים נוספים

לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1.5 בפרק תיאור עסקי החברה ליום 31.12.2023.



אופקים | אפיקי הנחל

נתונים כספיים (באלפי ש"ח) ושיעור הרווח גולמי נכונים ל-31/12/23



מתחמים 1+2 | בביצוע

31%	116,767	382,082	2025	172	337
שיעור הרווח הגולמי הצפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ הכנסות צפויות	מועד אכלוס משוער	מס' יחידות שנמכרו נכון ליום 31.12.23	מס' יחידות

מתחם 4 | בתכנון

2024	31%	63,855	207,132	182
צפי להוצאת היתר	שיעור הרווח הגולמי הצפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ הכנסות צפויות	יחידות דיור מתוכננות

מתחמים 3+5 | עתודות קרקע

4,734	2,366	440	36,626	2019
תעסוקה מתוכנן (מ"ר)	מסחר מתוכנן (מ"ר)	זכויות קיימות ומתוכננות	עלות בספרים (אש"ח) ליום 31.12.23	שנת רכישה

דגשים נוספים

לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1.5 בפרק תיאור עסקי החברה ליום 31.12.2023.

פרויקטים נבחרים

בתכנון, עתודות קרקע
והתחדשות עירונית



82% חלק החברה בעסקת התמורות	50% במזמן ו-50% בעסקת תמורות אופן ביצוע הרכישה	90,523 עלות בספרים (אש"ח) ליום 31.12.23	2010 שנת רכישה
------------------------------------------	----------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------	-----------------------------

חטיבה מרכזית

תב"ע בתוקף סטטוס תכנוני	**27,000 שטחי מסחר ותעסוקה מתוכננים (מ"ר)	*2,529 מס' יחידות מתוכננות
--------------------------------------	--------------------------------------------------------	-----------------------------------------

חטיבה דרומית

החברה החלה בהליכי תכנון ראשוני לקידום תב"ע סטטוס תכנוני	כ-60% חלק החברה בתב"ע (בעלות+קומבינציה)	כ-5,000 מס' יחידות מתוכננות
------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------	------------------------------------------

דגשים נוספים

* בנוסף למספר יחידה המוצגות, החברה זכאית להגשת תב"ע נוספת אשר תכלול כ-100 יחידה לחברה ולבעל הקרקע בחלקים שונים.
** חלק החברה בלבד.



תל אביב | בבלי



מגרש 4 נתונים כספיים (באלפי ש"ח) ושיעור הרווח גולמי נכונים ל-31/12/23

2024

צפי להוצאת היתר

280

יחידות דיור מתוכננות

2020

שנת הרכישה

24%

שיעור הרווח הגולמי הצפוי

397,741

רווח גולמי צפוי

1,659,467

הכנסות צפויים

דגשים נוספים

לפרטים אודות הזכויות במגרשים 5 ו-6, ראה סעיף 4.1.5 בפרק תיאור עסקי החברה בדוחות התקופתיים לשנת 2023.



אור יהודה



פרויקט פיננסי בנינו נתונים כספיים (באלפי ש"ח) ושיעור הרווח גולמי נכונים ל-31/12/23

95%

שיעור חתימות
ליום 31.12.23

8

מס'
בניינים

184

מס' יחידות
לפיני

808

מס' יחידות
לבניה

32%

שיעור הרווח
הגולמי הצפוי

464,000

רווח גולמי
צפוי

1,452,000

סה"כ הכנסות
צפויות

דגשים נוספים

למידע נוסף ראה סעיף 4.1.6 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2023.



בת ים | קסטרו

מגרש 101 מסחר, משרדים ומגורים



168,949
עלות בספרים (אש"ח)
ליום 31.12.23

2020
שנת רכישה

23,584
תעסוקה מתוכנן (מ"ר)

1,827
מסחר מתוכנן (מ"ר)

224
יח"ד מתוכננות

דגשים נוספים

לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1.5 בפרק תיאור עסקי החברה ליום 31.12.2023.



אשדוד | מע"ר דרום



885

יח"ד מתוכננות וכן זכויות
למסחר, תעסוקה ודיור
מיוחד

תב"ע
הופקדה

סטטוס תכנוני

50,845

עלות בספרים (אש"ח)
ליום 31.12.23

2005

שנת רכישה

דגשים נוספים

לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1.5 בפרק תיאור עסקי החברה ליום 31.12.2023.

נכסים מניבים



דימונה | דמרי סנטר



9,484	9,030	
שטח להשכרה משרדים (מ"ר)	שטח להשכרה למסחר (מ"ר)	
*40%	96%	
שיעור תפוסה משרדים ליום 31.12.2023	שיעור תפוסה מסחר ליום 31.12.2023	
216,378	15,926	12,691
שווי הוגן (באלפי ש"ח) ליום 31.12.23	NOI מייצג (באלפי ש"ח) ליום 31.12.23**	NOI (באלפי ש"ח) לתקופה 1-12.23

* נכון למועד פרסום המצגת, שיעור התפוסה במשרדים הינו 65%. בנוסף, מתנהל מ"מ מתקדם להסכם להשכרת שטחים נוספים, אשר לאחר חתימתו יעמוד שיעור התפוסה על 84%. ** NOI מייצג מבוסס על תפוסה מלאה של הנכס בהתאם להערכת השווי ליום 31.12.2023.



נפר סבא הירוקה | דמרי סנטר

מרכז מסחרי שכונתי



3,840

שטח להשכרה משרדים
(מ"ר)

7,563

שטח להשכרה למסחר
(מ"ר)

99%

שיעור תפוסה משרדים
ליום 31.12.2023

90%

שיעור תפוסה מסחר
ליום 31.12.2023

161,180

שווי הוגן (באלפי ש"ח)
ליום 31.12.23

10,934

NOI מייצג (באלפי ש"ח)
ליום *31.12.23

6,018

NOI (באלפי ש"ח)
לתקופה *1-12.2023

*NOI מייצג מבוסס על תפוסה מלאה של הנכס בהתאם להערכת השווי ליום 31.12.2023. החל משנת 2024 יבואו לידי ביטוי באופן מלא ההכנסות בניגוד בהיקף של כ-3.5 מלש"ח. המשרדים אוכלסו במהלך הרבעון האחרון לשנת 2023.

סינמה סיטי | באר שבע



86%

שיעור תפוסה נכון
ליום 31.12.2023

33,815

שטח להשכרה (מ"ר)

338,000

שווי הוגן (באלפי ש"ח)
ליום 31.12.2023

29,053

NOI מייצג (באלפי ש"ח)
ליום 31.12.2023*

4,868

NOI (באלפי ש"ח)
לתקופה 1-12.2023

דגשים אודות הפרויקט

- מתחם בילוי ופנאי הכולל 19 בתי קולנוע ואולם תיאטרון, החלקה על הקרח, שטחי הסעדה ומסחר.
- למידע נוסף ראה סעיף 4.2.2 ב (12) בפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי לשנת 2023.

* NOI מייצג מבוסס על אומדן תקציב הכנסות לפי הערכת שווי והינו מידע צופה פני עתיד שתלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות הכנסות מפידין ותפוסה מלאה.



עם הנצח לא מפחד מדרך ארוכה,
מאוחדים אנחנו עומדים.